Merkblatt

HAUSMEISTERDIENSTE*

Berlin, Oktober 2025

Informationen zur Tätigkeit eines Hausmeisters

Die Aufgabe des Hausmeisters besteht im Wesentlichen darin, für Hauseigentümer die Betreuung der Immobilie zu übernehmen und dabei vor allem für Sauberkeit, Sicherheit und Funktionsfähigkeit der Einrichtungen und Anlagen zu sorgen.

Er darf alle aufsichtführenden und pflegerischen Arbeiten sowie kleine Ausbesserungs- und Reparaturarbeiten durchführen, die nicht wesentliche zulassungspflichtige handwerkliche Tätigkeiten darstellen, wenn und solange sie im hausmeisterlichen Gepräge durchgeführt werden und mit den Arbeiten im Zusammenhang stehen. Darunter fallen im Allgemeinen einfachere Arbeiten, die in kurzer Zeit erlernbar oder für das Handwerk nebensächlich sind. Im Wesentlichen beschränken sich die Tätigkeiten darauf, Störungen oder Schäden zu erkennen und zu beurteilen, diese zu beheben und zu entscheiden, ob ein Handwerksbetrieb beauftragt werden muss.

Hausmeisterdienste bewegen sich in einem Tätigkeitsfeld, welches Überschneidungen mit zulassungspflichtigen handwerklichen und anderen der Handwerksordnung unterfallenden Berufen aufweisen kann (die dann eine Eintragung in die Handwerksrolle erfordern). Wenn handwerkliche Arbeiten schwerpunktmäßig erfolgen, bedarf es einer Eintragung in die Handwerksrolle.

Dieses Merkblatt soll dabei helfen zu erkennen, welche Arbeiten im Rahmen des Hausmeisterdienstes erledigt werden dürfen und welche einen Eintrag in die Handwerksrolle erforderlich machen.

Unabhängig von der Frage handwerklicher Tätigkeiten ist die "Hausverwaltung inklusive Nebenkostenabrechnung" gemäß § 34c Abs. 1 S.1 Nr. 4 GewO erlaubnis-pflichtig. Diese Erlaubnis erteilt entweder die Industrie- und Handelskammer (IHK) oder das Gewerbeamt, je nach Bundesland.

* In diesem Merkblatt wird ausschließlich die männliche Sprachform verwendet. Hierin soll keine Bevorzugung oder Diskriminierung eines bestimmten Geschlechts zum Ausdruck kommen. Die gewählte Fassung dient allein der besseren Übersichtlichkeit des Textes und damit einer leichteren Verständlichkeit seines Inhalts.

Folgende Arbeiten gehören zum Hausmeisterdienst (IHK-zugehörig):

Aufsicht

- Überwachung des Gesamtzustandes der Immobilie und der Außenanlage inklusive Schließdienst
- Überwachung von Garagen/Tiefgaragenanlagen
- Heizungsanlage: Funktionstüchtigkeit überwachen (Bedienen, Entlüften, Wasser nachfüllen, Brennstoffvorrat prüfen)
- Überwachung der Aufzugsanlage
- Botendienst, Ausführung von Besorgungen

Pflege

- Garten- und Landschaftspflege (Rasenmähen, Unkraut entfernen, Heckenschneiden, Rasensprengen, Blumen gießen)
- Kehrdienst, Papier- und Abfallkörbe leeren, Mülldienst
- Winterdienst (Schneebeseitigung, Streuen)
- Entrümpelungs- und Aufräumarbeiten, Müllbeseitigung, Sperrgutabfuhr
- Toilettenbetreuung (Seife, Handtücher, Papier)
- Abfluss/Siphon reinigen
- Dachrinnenreinigung
- Bodenrinnen, Fußroste und Wassereinläufe säubern
- Kühlschränke abtauen
- Schädlingsbekämpfung (siehe hierzu aber auch § 11 TierschutzG; ggf. erlaubnispflichtig)

Aufstellen/Montage

- Computeranlagen aufstellen und anschließen
- Fernseh-, Video- und Musikanlagen aufstellen und anschließen sowie einfache Montage von Satellitenanlagen
- Telefonanlagen aufstellen und einstellen bzw. programmieren
- Aufstellen und Inbetriebnahme von Haushalts- und Küchengeräten
- Lampen aufhängen
- Bilder aufhängen
- Gardinen abnehmen und aufhängen
- Rollos spannen
- Möbelmontage
- Montage von Fertigzäunen (ohne Fundamenterstellung)

Immobilienbetreuung/Wartung

- Dichtungswechsel an Wasserarmaturen
- Filterwechsel in Lüftungsanlagen (Abluftfilter)
- Funktionsstörungen an Türschlössern beheben (Auswechseln von Schließzylindern)
- Glühbirnen und Leuchtstoffröhren auswechseln

- Möbelbeschläge einstellen bzw. auswechseln
- Schadstellen an Tapeten und Türen ausbessern
- Kleine Löcher und Risse mit Spachtelmasse schließen
- Trockenbauarbeiten
- Tapezieren mit Raufaser nebst Überstreichen (in geringfügigem Umfang)
- Stühle leimen, Türscharniere ölen

Zu den zulassungspflichtigen handwerklichen Tätigkeiten, die grundsätzlich eine Meisterqualifikation erfordern und eine Zugehörigkeit zur HWK begründen, gehören:

- Maurer- und Betonbauerarbeiten
- Zimmerer- und Dachdeckerarbeiten
- Pflaster- und Verbundsteinarbeiten (Straßenbauer)
- Stuckateurarbeiten
- Maler- und Lackiererarbeiten
- Gerüstbauarbeiten
- Metallbauerarbeiten – Schlosser und Leichtmetallbauer
- Informationstechnikerarbeiten (Reparatur von Geräten der Unterhaltungselektronik)
- Klempnerarbeiten
- Installateur- und Heizungsbauarbeiten
- Elektrotechnikarbeiten
- Tischlerarbeiten
- Glaserarbeiten
- Estrichlegerarbeiten
- Fliesen-, Platten- und Mosaiklegerarbeiten
- Rollladen- und Sonnenschutztechnikerarbeiten
- Parkettlegerarbeiten
- Raumausstatterarbeiten

Zu den zulassungsfreien handwerklichen Tätigkeiten, die ohne Meisterbrief erledigt werden dürfen und – soweit sie schwerpunktmäßig betrieben werden – eine Zugehörigkeit zur HWK begründen, gehören:

- Gebäudereinigerarbeiten
- Holz- und Bautenschutzarbeiten (Mauerschutz und Holzimprägnierung in Gebäuden)

Zu den handwerksähnlichen Tätigkeiten, die ohne Meisterbrief erledigt werden dürfen und – soweit sie schwerpunktmäßig betrieben werden – eine Zugehörigkeit zur HWK begründen, gehören:

- Bautentrocknungsarbeiten
- Bodenlegerarbeiten (Verlegung von Teppich-, Laminat-, PVC- und Fertigparkettböden)
- Einbau von genormten Baufertigteilen (z. B. Fenster, Türen, Zargen, Regale)
- Fugerarbeiten
- Tankschutzarbeiten
- Rohr- und Kanalreinigungsarbeiten
- Teppichbodenreinigungsarbeit

Weitergehende Erläuterungen und Beratungen erhalten Sie bei Ihrer Handwerkskammer oder Industrie- und Handelskammer.

Ansprechpartner/in IHK:

Team Beitrag
E-Mail: beitrag@coburg.ihk.de
Tel. 09561 7426-44

Dieses Merkblatt soll – als Service Ihrer HWK/IHK – nur erste Hinweise geben und erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Obwohl es mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt wurde, kann eine Haftung für die inhaltliche Richtigkeit nicht übernommen werden.